

УДК 336.226.212.1:336.14:352

О.Ю. ГОСТЄВА, провідний економіст  
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ

## ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯК МОЖЛИВІСТЬ ПОПОВНЕННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

**Ключові слова:** місцеві податки, оподаткування, нерухоме майно, податок, об'єкт, ставка, пільги.

*Розглянуто складові податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, які визначено у Податковому кодексі України. Проаналізовано досвід зарубіжних країн у сфері оподаткування нерухомого майна, визначено можливості адаптації його елементів до вітчизняних умов.*

На сучасному етапі розвитку країни економічне й соціальне становище неможливе без стратегічного, соціально-економічного розвитку її територій. Усі питання, які пов'язані з цими напрямками, потребують ефективного формування джерел місцевих бюджетів. Фінансові ресурси місцевих бюджетів значно впливають на соціальні й економічні процеси, які відбуваються на окремих територіях, на вирішення регіональних проблем.

Економічна реформа, яка проводиться в Україні, потребує визначення реальних доходів місцевих бюджетів. Одним із суттєвих джерел наповнення місцевих бюджетів може стати податок на нерухомість.

Введення в дію податку на нерухомість в Україні є одним із питань, яке має вагоме значення для наповнення місцевих бюджетів і адаптації українського законодавства до стандартів країн-членів ЄС. Світовий досвід запровадження податку на нерухомість може стати одним із головних чинників у вирішенні наведених питань.

У зв'язку з цим на сьогодні є надзвичайно важливим вивчення досвіду країн-учасників Європейського Союзу з цього питання, і впровадження зарубіжного досвіду у сфері використання місцевих податків в Україні.

**Метою статті** є аналіз застосування податку на нерухоме майно у країнах з розвинутою ринковою економікою та визначення можливостей адаптації його елементів до вітчизняних умов.

Проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні й дослідження світового досвіду висвітлено у працях багатьох вітчизняних учених і фахівців, зокрема: Н. Фліссак [1], В.І. Стіпахно [2], Н.В. Шкільова [4], М.Ю. Березина [5] та інших.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, намагалися впровадити ще наприкінці минулого століття, але існували певні перешкоди. Тільки у Податковому кодексі України [6] цей податок було впроваджено з 01.01.2013 р. Цей дуже важливий етап на шляху адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу.

Світовий досвід показує, що податок на нерухомість при використанні правильного підходу може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету. Результати моніторингу законодавства розвинутих країн світу з питань нерухомого майна, за даними Світового банку, показали, що податок на нерухомість становить 40—80 % платежів до місцевих бюджетів [1, С. 23]. Зокрема, Німеччина отримує 1,1 % загальних надходжень від зазначеного податку, Швейцарія — 0,46 %, бюджету Російської Федерації цей податок приносить 9 % від усіх надходжень. Він забезпечує до 95 % надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81 — у Канаді, 52 — у Франції, від 10 до 70 % — у США [2, С. 19].

Розглянемо складові податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, які визначено у Податковому кодексі України.

Зокрема, у пп. 266.1.1. ст. 266 Податкового кодексу від 02.12.2010 р. № 2755-VI в редакції від 14.05.2015 р. визначено перелік платників податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, якими є фізичні та юридичні особи у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частка (пп. 266.2.1). Оскільки цей податок є місцевим, цілком логічно, що він встановлюється за рішенням сільської, селищної або міської ради залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 2 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування пп. 266.5.1 ст. 266) [6].

Базою оподаткування даного податку є площа об'єкта житлової нерухомості. Порядок обчислення бази оподаткування відрізняється залежно від статусу особи, яка має у власності об'єкт житлової нерухомості. Потрібно врахувати, що якщо власником об'єкта житлової нерухомості є: 1) фізична особа, то база оподаткування визначається органом ДПС на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 2) юридична особа, то база оподаткування самостійно визначається такою юридичною особою, виходячи з площі об'єкта оподаткування.

Розмір максимально можливих для встановлення місцевими радами ставок визначено Податковим кодексом України:

1) для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. м, а житлових будинків 500 кв. м, — ставка податку не може перевищувати 1 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного року;

2) для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. м, а житлових будинків 500 кв. м, — ставка податку становить 2,7 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного року.

Законодавець пп. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу України встановив пільги зі сплати цього податку, але ж вони стосуються лише фізичних осіб. Їхній зміст полягає в тому, що база оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, один раз на звітний рік може бути зменшена [6].

Зменшення надається лише на один об'єкт житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи: для квартири/квартир незалежно від їх кількості — на 60 кв. м; для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості — на 120 кв. м; для різних типів об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), — на 180 кв. м (пп. 266.4 ст. 266) [6].

Одночасно чинні норми доповнено так: сільські, селищні, міські ради можуть збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування.

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються залежно від майна, яке є об'єктом оподаткування [3, С. 6].

Крім того, внесеними змінами передбачено, що сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, який сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, релігійних організацій України, статути (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, і використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних

осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Слід звернути увагу, що пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на: об'єкт/об'єкти оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподатковуваної площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування; об'єкти оподаткування, що використовуються їхніми власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

На думку Н.В. Шкільової, природа цього податку характеризується декількома принциповими рисами. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є: а) місцевим податком; б) прямим податком (цей платіж передбачає наявність суб'єкта як власника майна і, відповідно до цього, носія податкового обов'язку. Виконуючи такий обов'язок, платник підставою повинен мати певний об'єкт житлової нерухомості. При цьому сплата цього податку передбачає: наявність витрат на утримання такого об'єкта житлової нерухомості (інших доходів для виконання обов'язку за сплатою податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки) або реалізацію частки майна з метою розрахуватися зі сплатою податку за утримання об'єкта житлової нерухомості (що виключається за наявності цілісного майнового комплексу як об'єкта житлової нерухомості)); в) особистим податком. Таким чином, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у податковій системі України виступає місцевим, прямим, особистим податком, який справляється з власників об'єктів житлової нерухомості та зараховується до бюджету територіальної громади [4, С. 121].

Що ж стосується міжнародної практики оподаткування нерухомого майна, то доцільно звернути увагу на досвід зарубіжних країн, адже у багатьох країнах цей податок запроваджено досить давно, що має стати прикладом для нашої країни. Розглянемо досвід декількох країн-членів ЄС у даному напрямку.

У законодавстві Німеччині податок на нерухоме майно належить до місцевих податків. При цьому він також доповнюється податком на придбання нерухомого майна. Останній справляється за умови, що об'єкти нерухо-

мості, які реалізуються, фактично перебувають на території Німеччини [5, С. 92].

Треба зазначити, що майновий податок є одним із найважливіших серед обов'язкових платежів, які входять до місцевих бюджетів цієї країни. Так, податкова ставка на сукупне майно фізичної особи складає 1 % його оціночної вартості, 0,6 % платять підприємства і компанії. У той же час сума, яка неоподатковується, дорівнює 120 тис. євро — для фізичних осіб, 20 тис. євро — для юридичних [7, С. 400]. Що стосується податку під час купівлі нерухомого майна, то він складає 3,5 % від її кадастрової вартості, що, на відміну від балансової, є вартістю з урахуванням цільового призначення нерухомості [8, С. 160].

Пільги у вигляді зниженої ставки є лише для майна в сільському та лісовому господарстві. Переоцінка вартості об'єктів обов'язкового платежу проводиться кожні три роки, що є трудомісткою та затратною операцією. Загальнодержавна оцінка майна підприємств ФРН останній раз здійснювалася у 1964 р. Через 10 років вартість була скоригована і визначена як основа для оподаткування майна. Для платників встановлений неоподатковуваний мінімум у 70 тис. євро та передбачені вирахування на кожну дитину у розмірі 70 тис. євро [7, С. 400].

Відносно податку на придбання нерухомого майна законодавством Німеччини, то платником цього податку виступає покупець нерухомого майна. Такий самий тип податків також має місце в Італії, де справляється низка платежів, що пов'язані з придбанням об'єкта нерухомості. До цієї групи входять реєстраційний, іпотечний і кадастровий податок. На відміну від платежів, які справляються при здійсненні операцій з об'єктами нерухомості та сплачуються з продавця, ця група податків формує витрати покупця. Саме тому за своїм значенням вони, у більшому сенсі, становлять групу прибуткових податків і належать до податків на витрати [5].

Як показує досвід Франції, то до державних податків, об'єкти оподаткування яких пов'язані з нерухомим майном, відносяться податок на власність, податок на майно, податок на спадщину та дарування, податок на приріст капіталу.

Якщо власність на 1 січня податкового періоду перевищує встановлений у законодавчому порядку рівень, а він склав у 2008 р. 770 тис.

євро, то фізичні особи сплачують податок на власність. Ставка податку на власність прогресивна, мінімальний її розмір становить 0,55 % і поширюється на чисту вартість майна від 770 тис. євро до 1,24 млн євро. Максимальна ставка 1,8 % встановлена для власності вартістю понад 16,02 млн євро. Шкала податку щорічно уточнюється. Цей податок сплачується при подачі декларації [9]. Дуже корисним для нашої країни має бути цей досвід, на підставі якого багаті повинні сплачувати додатковий податок на власність, що позитивно підтримується серед певних верств населення як ідея справедливості оподаткування.

Французькі та іноземні юридичні особи, які володіють безпосередньо або побічно нерухомим майном на території Франції, обкладаються податком на майно. Французькі юридичні особи сплачують податок за ставкою, максимальний розмір якої становить 1,5 %. Для іноземних юридичних осіб встановлена ставка податку 3 %. Податок на спадщину та дарування стягується при всіх видах переходу прав власності. Законодавством визначені єдині ставки як на спадкування, так і на дарування, які побудовані за принципом подвійної прогресії. Податок на приріст капіталу діє з 1976 р. [10, С. 166]. Об'єктом оподаткування виступають нерухомість і деякі види особистої власності. Податковою базою є чистий приріст капіталу (після вирахування збитків), який визначається як різниця між продажною і купівельною ціною майна. Особи, які не є резидентами, і фізичні особи, які постійно проживають поза країною, обкладаються податком на прибуток від продажу нерухомості, розташованої на території Франції. У разі продажу нерухомості у перший після покупки рік податок становить 33,3 %, що зменшує спекуляції з нерухомістю, особливо з дорогою. Якщо продавець володів нерухомістю більше п'яти років, то оподатковувана база знижується на 10 % за кожний наступний рік після п'ятого року володіння. При продажу після 15 років володіння податок не стягується.

Що ж стосується купівлі нерухомості, то вона підлягає оподаткуванню. Вид сплачуваного податку залежить від того, яке це житло: первинне або вторинне. При придбанні нерухомості на вторинному ринку покупець сплачує податок на передачу нерухомості в розмірі 4,8 % вартості покупки (крім витрат на оформ-

лення угоди). Одна частина цього податку (1,2 %) надходить в муніципалітет, інша — в департамент (3,6 %).

Стосовно пільг від оподаткування можна казати, що від оподаткування звільняється майно, яке використовується для професійної діяльності, — твори мистецтва, певні види приватних колекцій (книг, марок). Звільняються від обкладення такими податками насамперед приміщення: що використовуються у виробничих цілях, власник яких виплачує промисловий податок, за умови, що ці приміщення не є складовою частиною більшого житлового приміщення (тобто виробничі, ремісничі й комерційні приміщення), що використовуються в соціальних (громадських) цілях: їдальні, медичні установи, роздягальні тощо. Підлягають звільненню від сплати податку на житло юридичні особи, які діють у сфері науки, освіти та різної допомоги — медичної, соціальної та ін. Не справляється цей податок з представництв іноземних дипломатичних, торговельних і консульських служб тощо. Податковий кодекс Франції передбачає для малозабезпечених громадян можливість повного або часткового звільнення від сплати податку на житло за місцем основного проживання. Можуть застосовуватися різні знижки з податку на житло за велику родину, за постійне місце проживання, сім'ям з низькими доходами тощо (від 5 до 15 %, а за спеціальним законодавством і більше). Професійний податок сплачують юридичні та фізичні особи, які постійно здійснюють професійну діяльність, що не винагороджується заробітною платою. Ставка податку встановлюється місцевими органами влади. Законодавчо передбачено обмеження на розмір податку: сума професійного податку не повинна перевищувати 3,5 % виробленої доданої вартості [10, С. 166].

Становить інтерес досвід Іспанії, де відповідно до Закону «Про місцеві фінанси» місцеві органи влади стягують п'ять податків: податок на нерухомість, податок на бізнес, податок на транспортні засоби, податок на будівлі та податок на зростання вартості землі у містах. Перші три податки є загальнообов'язковими, а інші два можуть застосовуватися на розсуд місцевих органів влади. В усіх випадках місцева влада самостійно визначає розмір податкових ставок, але у встановлених законодавством межах [11].

Власникам житла доводиться платити на рік два податки: муніципальний (0,5—2 % від кадастрової вартості житла) і податок на майно — 0,2—2,5 %. Для останнього базою може бути і кадастрова вартість об'єкта, і його ринкова ціна.

На державному рівні залежно від кадастрової вартості визначається податок на нерухомість. Ставки податків в Іспанії встановлюють самостійно мерії й муніципалітети у рамках чинних лімітів — від 0,4 до 1 %. Так, у Мадриді ставка — 0,4 % кадастрової вартості нерухомості, а в Барселоні — 0,9 %.

Податок на нерухомість в Іспанії (IBI) виплачується один раз на рік. Об'єктом оподаткування є земельні ділянки, будівлі в межах муніципального округу. Оцінка майна здійснюється Кадастровим управлінням. Сума залежить від якості житла. Наприклад, за квартири необхідно заплатити в середньому від 100 до 500 євро на рік, за вілли — від 300 до 2000 євро на рік. Сума залежить не тільки від займаної площі, а й від місця розташування, а також інших факторів. Земля в популярному місці коштує дорожче, ніж на віддаленій території. *Comunidad* — оплата за комфортне житло, тобто закритий двір зі всілякими благами, доступними тільки мешканцям даного будинку. Серед них чищення басейну, утримання саду / парку, прибирання під'їздів і багато іншого. Ця величина коливається від 20 до 100 євро на місяць. Дана плата, природно, не стосується багатопверхівок, позбавлених цього рівня комфорту та відокремлених вілл із власними парками і басейнами [12, С. 156—160].

Відносно недоліків податку на нерухомість, можна казати, що при його стягненні не враховуються сімейний стан, стан здоров'я, рівень доходів платників податку. Але місцеві органи влади мають право запроваджувати сімейні податкові пільги (наприклад, для багатодітних сімей) [11, С. 139].

До квітня 1990 р. система місцевого оподаткування в Великій Британії включала податок на виробничу нерухомість і податок на житлову нерухомість. Але з квітня 1990 р. податок на виробничу нерухомість було переведено із місцевих до загальнодержавних, а податок на житлову нерухомість замінено на подушний податок [5, С. 53—54]. Подушний податок справлявся за фіксованою ставкою з кожного платника, який мешкав на певній території

без урахування будь-яких інших обставин. Склалася ситуація, в якій підставою оподаткування фізичної особи став факт її присутності на певній території, що і вимагало виконання податкового обов'язку, незалежно від доходів чи майнового стану. У 1993 р. подушне оподаткування було замінено муніципальним податком, який справлявся, виходячи із майнового стану платника [4, С. 119].

У Великій Британії податкові ставки залежать безпосередньо від місця розташування об'єкта і визначаються місцевими органами. Податок сплачується щорічно і варіюється від 200 до 2500 фунтів стерлінгів на рік. Податкові виплати носять цільовий характер і напряду перераховуються на підтримку шкіл, дитячих садків, поліції, пожежників, на прибирання вулиць і парків. Муніципалітет зобов'язаний представляти звіт платникам податків про витрати і виконані роботи [13].

Розглянувши законодавство України і країн-членів ЄС у сфері оподаткування нерухомого майна, можна зробити такі **висновки**.

1. У більшості країн-членів ЄС податки на нерухомість надходять у місцеві бюджети і відіграють важливу роль в їх формуванні, що має сенс врахувати в Україні у процесі формування доходної бази місцевих бюджетів.

2. Для того, щоб податок на нерухоме майно став справді ваговим у доходах місцевих бюджетів, він має стягуватися не тільки з житлових приміщень, а й з ділянок виробничого чи комерційного використання.

3. Необхідно надати право місцевим органам влади враховувати рівень доходів і сімейний стан, стягуючи податок на нерухомість. Тобто надавати можливість повного або часткового звільнення від сплати такого податку малозабезпеченим громадянам або багатодітним сім'ям.

4. У процедурі оподаткування нерухомості при її купівлі необхідно запровадити податок залежно від того: первинним або вторинним є житло.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Фліссак Н. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно / Н. Фліссак // Консультант. — 2007. — № 34. — С. 23—30.
2. Стіпахно В.І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість / В.І. Стіпахно // Формування ринкових відносин в Україні. — 2012. — № 9. — С. 18—25.

3. *Питання-відповіді* щодо порядку обчислення та сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у 2015 році [Електронний ресурс]. — Режим доступу : sfs.gov.ua
4. *Шкільова Н.В.* До питання про місце податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в податковій системі: порівняльно-правовий аспект / Н.В. Шкільова // *Держава та регіони. Серія: Право.* — 2013. — № 1 (39). — С. 119—122.
5. *Березин М.Ю.* Развитие системы налогообложения имущества / М.Ю. Березин. — М. : Инфотропик Медиа, 2011. — 482 с.
6. *Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI* // *Відомості Верховної Ради України.* — 2011. — №№ 13—14, 15—16, 17. — Ст. 112.
7. *Токар В.В.* Оподаткування майна в Україні: зарубіжний досвід та перспективи удосконалення / В.В. Токар, Є.С. Хорошаєв // *Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України.* — 2012. — № 1. — С. 397—405.
8. *Зима О.Г.* Удосконалення оподаткування нерухомого майна з урахуванням зарубіжного досвіду / О.Г. Зима // *Бизнес Информ.* — 2012. — № 6. — С. 159—161.
9. *Сидорова И.М.* Солидарный налог на состояние во Франции / И.М. Сидорова // *Налоги и налогообложение.* — 2009. — № 1. — С. 61—70.
10. *Карлін М.І.* Податок на нерухомість у країнах ОЕСР та в Україні: історія і сьогодення / М.І. Карлін // *Наукові записки. Серія Економіка.* — № 21. — 2013 — С. 163—167.
11. *Диверсифікація доходів місцевих бюджетів* / [Лунина І.А., Кириленко О.П., Лучка А.В. и др.] ; под ред. д-ра. екон. наук І.А. Луниной ; НАН України ; Ін-т екон. и прогноз. — К., 2010. — 320 с.
12. *Городжакина О.А.* Практика применения налога на недвижимость / О.А. Городжакина, В.А. Городжакин, С.В. Шапошникова // *Вестник Алтайского государственного аграрного университета.* — 2014. — № 1 (111). — С. 156—160.
13. *Nalog na nedvizhimost' v Velikobritanii/Anglii* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://prime-europe.ru/countries/velikobritaniya/nalog-na-nedvizhimost-v-velikobritanii-anglii>

Надійшла 11.06.2015

*Е.Ю. Гостева*

Институт экономико-правовых исследований  
НАН Украины, г. Киев

**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО,  
ОТЛИЧНОЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
КАК ВОЗМОЖНОСТЬ ПОПОЛНЕНИЯ  
МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ**

Рассмотрены составляющие налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, которые определены в Налоговом кодексе Украины, проанализирован опыт зарубежных стран в сфере налогообложения недвижимого имущества, определены возможности адаптации его элементов к отечественным условиям.

**Ключевые слова:** местные налоги, налогообложение, недвижимое имущество, налог, объект, ставка, льготы.

*О.Ю. Гостева*

Institute of Economic and Legal Researches  
of NAS of Ukraine, Kyiv

**TAX ON REAL ESTATE, OTHER THAN LAND,  
AS AN OPPORTUNITY TO REPLENISH  
LOCAL BUDGETS**

The components of the tax on real property other than land, as defined in the Tax Code of Ukraine, analyzed the experience of foreign countries in the field of real property taxation identified by its ability to adapt elements to domestic conditions.

**Key words:** local taxes, taxation, real estate, tax, object rate benefits.